DALAM PERKARA UNITED MALAYAN REALTY SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
NOR BEE ARIFFIN H
[GUAMAN NO: 24NCVC-1196-05-2012]
30 APRIL 2013

UNDANG-UNDANG TANAH: *Hak milik strata - Pemberian milikan semula hak milik - Syarat di bawah s. 204A Kanun Tanah Negara dan s. 9 Akta Hakmilik Strata 1985 - Pengenepian syarat - Permohonan campur tangan mahkamah di bawah s. 417 KTN - Sama ada permohonan konsisten dengan ruang lingkup dan pemakaian s. 417 KTN - Sama ada permohonan bertentangan dengan peruntukan KTN*

Pemohon adalah pemilik berdaftar hartanah-hartanah yang dikenali sebagai Selangor Mansion, Malayan Mansion dan City Car Park. Permohonan pemohon untuk menyatukan tanah, mengubah syarat dan sekatan dan kategori serta menyerah balik sebahagian tanah telah mendapat kelulusan Jabatan Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan ('JTGWP'). Pemohon juga telah membuat permohonan untuk pengambilan tanah kerajaan di mana sebahagian balkoni Selangor Mansion dan Malayan Mansion didirikan yang juga telah mendapat kelulusan JTGWP. Berikutan kedua-dua kelulusan JTGWP mengeluarkan lima suratan hak milik kepada pemohon, suratan hak milik tersebut didapati memiliki pengendorsan bebanan. Oleh itu, pemohon memfailkan satu permohonan untuk: (i) meminda hak milik 1, 2 dan 3 untuk membuang pengendorsan bebanan; (ii) membuat penyerahan dan pemberi milikan semula hak milik 2, 3, 4 dan 5; dan (iii) untuk mengeluarkan hak milik strata bagi kesemua unit Selangor Mansion dan Malayan Mansion menurut s. 204A Kanun Tanah Negara ('KTN') atau mana-mana peruntukan relevan KTN dan s. 9 Akta Hakmilik Strata 1985 ('Akta'). Berikutan itu, pemohon memohon pengenepian syarat di bawah s. 204C(e) KTN dan s. 9(1)(f) Akta, yang memerlukan keizinan bertulis kesemua orang dan/atau badan yang mempunyai apa-apa kepentingan di atas hak milik-hak milik tersebut. Walau bagaimanapun, Pendaftar Hakmilik telah memfailkan afidavit balasan yang menyatakan bahawa Pendaftar Hakmilik tidak mempunyai kuasa untuk meminda, memotong dan/atau membatalkan apa-apa bebanan tersebut tanpa keizinan bertulis pihak yang berkepentingan

dan mahkamah seharusnya mengambil kira pihak-pihak yang berkepentingan sebelum apa-apa permohonan untuk pindaan, potongan dan/atau pembatalan bebanan atas hak milik sambungan dibenarkan. Dengan itu, permohonan ini, menurut s. 417 KTN, memohon campur tangan mahkamah untuk mengenepikan kehendak keizinan tersebut dan membuat perintah sampingan yang lain untuk mempercepatkan pengeluaran hak milik strata yang telah begitu lama tergendala. Pemohon menghujah bahawa pengenepian yang dipohon akan menyelesaikan masalah yang mereka hadapi dan tidak akan memprejudiskan mana-mana pihak. Sebaliknya, pemegang pajakan akan mendapat manfaat sekiranya hak milik strata dapat dikeluarkan selepas pemohon gagal untuk berbuat demikian sejak 40 tahun. Persoalan utama yang timbul adalah sama ada permohonan ini konsisten dengan ruang lingkup dan pemakaian s. 417 KTN.

Diputuskan (menolak permohonan):

(1) Seksyen 417 KTN memerlukan suatu perintah atau penghakiman muktamad mahkamah yang terdahulu dikemukakan kepada mahkamah. Di atas fakta, tidak ada suatu perintah atau penghakiman muktamad mahkamah yang terdahulu yang dikemukakan yang baginya suatu perintah perlu dibuat di bawah s. 417 KTN. Pemohon menggunakan peruntukan s. 417 untuk mendapatkan perintah seperti yang dipohon di dalamnya dan dengan itu, permohonan ini mesti ditolak. (*Tan Soo Bing & Ors v. Tan Kooi Fook*, diikuti). (perenggan 13 & 14)

(2) Pendekatan yang diambil oleh pemohon adalah tidak teratur kerana keizinan yang dipohon untuk diketepikan melibatkan dua pihak yang berlainan dan pada dua peringkat yang berlainan. Pemohon bercadang untuk mengemukakan permohonan di bawah s. 204C KTN yang akan disusuli dengan permohonan di bawah s. 9 Akta. (perenggan 11)

(3) Setakat tarikh pendengaran permohonan, tidak ada permohonan menurut s. 204C KTN yang telah dikemukakan untuk mendapatkan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri ('PBN') atas alasan ketiadaan keizinan bertulis yang diperlukan. Walau bagaimanapun, keizinan bertulis tidak diperlukan kerana pemohon tidak mengambil apa-apa langkah atau membuat

apa-apa percubaan selepas tahun 2002 untuk mendapatkan keizinan bertulis yang berkenaan. Oleh demikian, alasan yang dikemukakan oleh pemohon adalah diniatkan untuk menyingkatkan proses yang ditetapkan oleh statut, semata-mata bagi memudahkan urusannya berikutan pengalaman yang telah dilalui oleh pemohon. (perenggan 15)

(4) Terdapat had dan sekatan yang dikenakan ke atas pemakaian s. 417 di mana seksyen tersebut tidak memberikan kuasa kepada mahkamah untuk mengarahkan Pendaftar membuat apa-apa kemasukan ke dalam daftar yang mana tiada peruntukan baginya dalam KTN dan yang tidak konsisten dengan KTN. (*T Damodaran v. Choe Kuan Him*, dirujuk) (perenggan 16)

(5) Pendaftar tidak mempunyai kuasa untuk meminda, meninggalkan atau memotong apa-apa bebanan atas suatu hak milik melainkan jika pindaan, peninggalan atau pemotongan itu diluluskan oleh PBN. PBN pula hanya boleh berbuat demikian jika mendapat keizinan pihak-pihak yang berkepentingan. Kehendak keizinan bertulis diperuntukkan secara khusus dalam s. 204C KTN dan s. 9 Akta adalah bertujuan untuk melindungi kepentingan mereka yang daripadanya keizinan bertulis diperlukan. Dengan itu, arahan yang dipohon tidak diberikan kerana bertentangan dengan peruntukan KTN. (perenggan 17)

Kes-kes yang dirujuk:

Mosbert Berhad (In Liquidation) v. Stella D'cruz [1985] 1 LNS 47 FC ***(dirujuk)***

Sungei Biak Tin Mines Ltd v. Saw Choo Theng & Anor (No 2) [1970] 1 LNS 150 FC ***(dirujuk)***

T Damodaran v. Choe Kuan Him [1979] 1 LNS 107 PC ***(dirujuk)***

Tan Soo Bing & Ors v. Tan Kooi Fook [1997] 1 CLJ 556 FC ***(diikuti)***

Woon Kim Poh v. Sa'amah Hj Kasim [1986] 1 LNS 45 SC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code, ss. 204A, 204C(e), 417

Strata Titles Act 1985, s. 9(1)(f)

Bagi pihak pemohon - Preeti Jayanthkumar Shah; T/n Yap Liew & Partners
Bagi pihak Jabatan Peguam Negara - Cindy Jasmine; Pengarah Tanah Dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Dilaporkan oleh S Barathi

A

PENGHAKIMAN

Nor Bee Ariffin H:

Latar Belakang

B **[1]** Pemohon ialah pemilik berdaftar hartanah-hartanah yang dikenali sebagai Selangor Mansion, Malayan Mansion dan City Car Park. Selangor Mansion mempunyai 178 unit kedai, pejabat dan flat yang telah dipajakkan sementara Malayan Mansion mempunyai 178 unit kedai, unit pejabat dan unit kediaman yang telah C dipajakkan. City Car Park pula adalah bangunan untuk meletak kereta. Pemohon telah memohon untuk menyatukan tanah, mengubah syarat, sekatan dan kategori serta menyerah balik sebahagian tanah untuk hartanah-hartanah yang di atasnya Selangor Mansion dan Malayan Mansion telah didirikan. D Permohonan tersebut telah mendapat kelulusan Jabatan Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan ('JTGWP') melalui surat bertarikh 12 Mei 2003 (eks. NLS-1). Selepas mendapat kelulusan tersebut, juru ukur pemohon mengesahkan bahawa sebahagian daripada balkoni Selangor Mansion dan Malayan Mansion telah didirikan di E atas tanah kerajaan. Pemohon kemudiannya telah membuat permohonan untuk pengambilan tanah kerajaan itu. Permohonan tersebut telah mendapat kelulusan JTGWP melalui surat bertarikh 28 Mei 2008 (eks. NLS-2).

F **[2]** Berikutan dengan kedua-dua kelulusan tersebut, JTGWP telah mengeluarkan lima suratan hakmilik seperti yang berikut:

(a) Geran No. 74961 Lot 322, Seksyen 40, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur Negeri Wilayah Persekutuan KL untuk City Car Park (Hakmilik 1);

G

(b) Geran No. 74962 Lot 319, Seksyen 40, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur Negeri Wilayah Persekutuan KL untuk Malayan Mansion (Hakmilik 2);

H (c) Geran No. 74963 Lot 321, Seksyen 40, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur Negeri Wilayah Persekutuan KL untuk Selangor Mansion (Hakmilik 3);

(d) HS(D) 117875 PT No: 105, Seksyen 40, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur Negeri Wilayah Persekutuan I KL untuk pemberihakmilikan tanah kerajaan untuk Selangor Mansion (Hakmilik 4);

(e) H.S. (D) 117876, PT No. 104 Seksyen 40, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur Negeri Wilayah Persekutuan KL untuk pemberihakmilikan tanah kerajaan untuk Selangor Mansion (Hakmilik 5), (masing-masing eks. NLS-3(a), (b), (c), (d) dan (e). Kesemuanya disebut secara kolektif sebagai hakmilik-hakmilik tersebut).

[3] Daripada Hakmilik 1, 2 dan 3, pemohon mendapati bahawa suratan hakmilik City Car Park mengandungi kesemua bebanan berkaitan dengan Selangor Mansion dan Malayan Mansion manakala suratan hakmilik Selangor Mansion mengandungi kesemua bebanan Malayan Mansion dan begitulah juga sebaliknya.

Saman Pemula Ini

[4] Pemohon memohon untuk meminda Hakmilik 1, 2 dan 3 untuk membuang pengendorsan bebanan yang dikatakannya tidak relevan, iaitu untuk:

(a) membuang kesemua bebanan yang dinyatakan di bawah rekod urusan dalam Hakmilik 1 kerana Hakmilik 1 adalah untuk satu bangunan Car Park dan tidak mempunyai sebarang bebanan di atasnya (Hakmilik 1 yang dipinda sebagai eks. NLS-4);

(b) membuang kesemua bebanan yang tidak berkaitan dengan Malayan Mansion daripada rekod urusan dalam Hakmilik 2 (Hakmilik 2 yang dicadang dipinda sebagai eks. NLS-5); dan

(c) membuang kesemua bebanan yang tidak berkaitan dengan Selangor Mansion daripada rekod urusan di dalam Hakmilik 3 (Hakmilik 3 yang dicadang dipinda sebagai eks. NLS-6).

[5] Adalah juga menjadi hasrat pemohon untuk memohon membuat penyerahan dan pemberi milikan semula Hakmilik 2, 3, 4 dan 5 (kecuali bagi City Car Park) dan akhirnya untuk mengeluarkan hakmilik strata bagi kesemua unit Selangor Mansion dan Malayan Mansion menurut s. 204A Kanun Tanah Negara ('KTN') atau mana-mana peruntukan relevan KTN dan s. 9 Akta Hakmilik Strata 1985 ('Akta 318').

[6] Terdapat 300 pemegang pajakan dan 20 gadaian pada hakmilik-hakmilik tersebut. Menurut kehendak s. 204C(e) KTN dan 9(1)(f) Akta 318, pemohon memerlukan keizinan bertulis kesemua orang dan/atau badan yang mempunyai apa-apa kepentingan di atas hakmilik-hakmilik tersebut untuk membuat permohonan

tersebut. Dengan yang demikian, pemohon memerlukan keizinan 320 orang/badan untuk membuat permohonan-permohonan tersebut. Pemohon menyatakan adalah amat mustahil untuk mendapatkan keizinan bertulis sedemikian. Oleh itu, permohonan ini juga dibuat untuk mendapatkan perintah supaya:

(a) Pendaftar hakmilik dibenarkan untuk mengenepikan syarat untuk keizinan bertulis yang diperlukan di bawah s. 204C(e) KTN untuk permohonan penyerahan dan pemberi milikan semula di bawah s. 204A KTN;

(b) supaya pendaftar hakmilik dibenarkan untuk mengenepikan syarat untuk keizinan bertulis yang diperlukan di bawah s. 9(1)(f) Akta 318 semasa pemohon membuat permohonan untuk pengeluaran hakmilik strata;

(c) supaya pendaftar hakmilik dibenarkan untuk memindahkan kesemua bebanan yang berkaitan dengan setiap hakmilik strata individu kepada hakmilik strata tersebut apabila hakmilik-hakmilik strata dikeluarkan; dan

(d) mana-mana perintah selanjutnya atau lain yang difikirkan oleh mahkamah patut dan/atau adil untuk diberikan.

[7] Permohonan ini pada mulanya dibuat secara *ex parte* telah diserahkan kepada pendaftar hakmilik. Pendaftar hakmilik telah memfailkan afidavit balasan yang diikrarkan oleh penolong pentadbir tanah. Dalam lampiran 4, dinyatakan bahawa pendaftar hakmilik tidak ada kuasa untuk meminda, memotong dan/atau membatalkan apa-apa bebanan tersebut tanpa keizinan bertulis pihak yang berkepentingan dan mahkamah seharusnya mengambil kira pihak-pihak yang berkepentingan ini sebelum apa-apa permohonan untuk pindaan, potongan dan/atau pembatalan bebanan atas hakmilik sambungan dibenarkan.

Dapatan Saya

[8] Permohonan ini difailkan menurut s. 417 KTN. Melaluinya, pemohon meminta campur tangan mahkamah untuk (a) mengetepikan kehendak keizinan itu dan membuat perintah sampingan yang lain untuk mempercepatkan pengeluaran hakmilik strata yang telah begitu lama tergendala dan (b) kerana tidak dinafikan bahawa pendaftar hakmilik tidak mempunyai kuasa untuk mengetepikan kehendak keizinan 100% itu sebagaimana yang dikehendaki oleh undang-undang.

[9] Saya mendapati apa yang ingin dilakukan oleh pemohon adalah untuk menyediakan suatu prasarana yang akan memudahkan mereka apabila mereka membuat permohonan penyerahan dan pemberi milikan semula di bawah s. 204A Kanun Tanah Negara dan seterusnya apabila mereka membuat permohonan untuk pengeluaran hakmilik strata, dengan terlebih dahulu mendapatkan pengetepian syarat keizinan yang dikenakan di bawah s. 204C(e) KTN dari awal lagi sebelum permohonan-permohonan tersebut dikemukakan kepada pihak berkuasa yang kompeten. Bagi menjustifikasikan permohonan ini, pemohon melalui afidavit balasan di lampiran 5, menghuraikan kesulitan yang dihadapi dalam mendapatkan keizinan bagi permohonan untuk menyatukan tanah, mengubah syarat, sekatan dan kategori serta menyerah balik sebahagian tanah untuk hartanah-hartanah yang di atasnya Selangor Mansion dan Malayan Mansion telah didirikan. Saya ringkaskan kesulitan tersebut seperti yang berikut:

(a) keizinan 100% kesemua pihak yang berkepentingan yang diperlukan bagi maksud permohonan untuk menyatukan tanah, mengubah syarat, sekatan dan kategori serta menyerah balik sebahagian tanah untuk hartanah-hartanah yang di atasnya Selangor Mansion dan Malayan Mansion telah didirikan, telah mengambil masa selama hampir 30 tahun. Usaha untuk mendapatkan keizinan bermula dari tahun 1970;

(b) apabila gagal untuk mendapatkan kesemuanya, peguam cara pemohon T/n Yap Liew & Partners telah menulis kepada pendaftar hakmilik untuk meminta (lihat afidavit balasan pemohon dan pengecualian keperluan keizinan 100% tetapi gagal mendapatkan pengecualian itu (sila rujuk eks. NLS-7);

(c) Tetuan Yap Liew & Partners juga telah menulis kepada Persatuan Penduduk Selangor dan Malayan Mansion untuk meminta kerjasama mereka untuk menasihati ahli-ahli mereka memberikan keizinan yang diminta (sila rujuk eks. NLS-8). Hanya pada tahun 2002 T/n Yap Liew & Partners dapat mengumpul 100% yang diperlukan;

A (d) bahawa sebahagian daripada Selangor Mansion dan Malayan Mansion didirikan di atas tanah kerajaan adalah di luar jangkaan pemohon dan mereka perlu memperoleh tanah tersebut. Oleh itu, permohonan untuk mencantumkan tanah yang diperoleh dengan hakmilik blok (block title) B yang sedia ada, adalah juga di luar jangkaan dan pemohon tidak mempunyai keizinan bertulis pihak-pihak yang berkepentingan untuk permohonan tersebut;

(e) pemohon mempunyai keizinan bertulis untuk permohonan C untuk mengeluarkan hakmilik strata tetapi keizinan tersebut berkemungkinan tidak dapat diterima kerana nombor hakmilik yang dinyatakan adalah untuk hakmilik lama yang telah pun dibatalkan;

D (f) daripada apa yang telah berlaku, untuk mendapatkan keizinan bertulis sebanyak 320 pihak semula sebelum pemohon boleh membuat permohonan untuk membuat penyerahan dan pemberi milikan semula hakmilik tersebut dan bagi pengeluaran hakmilik strata, akan melibatkan suatu proses yang menyulitkan; dan E

(g) tidak dapat dijangkakan berapa lama pula masa yang akan diambil jika mereka dikehendaki sekali lagi mendapatkan 100% keizinan bertulis itu dan ini hanya akan melengahkan permohonan bagi mendapatkan hakmilik strata bagi F Selangor Mansion dan Malayan Mansion.

[10] Pemohon menyatakan bahawa pengenepian yang dipohon akan menyelesaikan masalah yang mereka hadapi dan permohonan tidak akan memprejudiskan mana-mana pihak. Sebaliknya, G pemegang pajakan akan mendapat manfaat sekiranya hakmilik strata dapat dikeluarkan selepas pemohon gagal untuk berbuat sedemikian sejak 40 tahun.

[11] Saya memahami masalah dan dilema yang dihadapi oleh H pemohon tetapi saya berpandangan pendekatan yang diambil oleh pemohon adalah tidak teratur. Keizinan yang dipohon untuk diketepikan melibatkan dua pihak yang berlainan dan pada dua peringkat yang berlainan. Pemohon bercadang untuk mengemukakan

I

permohonan di bawah s. 204C KTN yang akan disusuli dengan permohonan di bawah s. 9 Akta 318. Seksyen 204C KTN memperuntukkan yang berikut:

204C. Conditions for approval of surrender and re-alienation

(1) No surrender and re-alienation under this Part shall be approved by the State Authority unless the following conditions are satisfied:

(a), (b), (c), (d) ...

(e) that every person or body specified in sub-section (2) has consented in writing to the making of the application.

(2) The said persons or bodies are:

(a) any person or body having at that time a lien over the said land or part thereof; and

(b) any person or body having at that time a claim protected by caveat affecting the said land or part thereof.

Seksyen 9(1)(f) Akta 318 memperuntukkan yang berikut:

9. Conditions for approval

(1) The Director shall not approve the subdivision of any building or land into parcel unless the following conditions are satisfied:

(a), (b), (c), (d), (e) ...
(f) that consent in writing to the making of the application has been obtained from every person who at the time when approval was applied for, was entitled to the benefit of:

(i) (Deleted by Act A753);

(ii) a lease of the whole or any part thereof, other than a part corresponding precisely with, or included within, one of the parcels to be created upon subdivision;

(iii) (Deleted by Act A1290);

(iv) (Deleted by Act A1290).

[12] Persoalan utama yang timbul adalah sama ada permohonan ini adalah konsisten dengan ruang lingkup dan pemakaian s. 417 KTN. Seksyen 417 KTN berbunyi seperti yang berikut:

General authority of the Court

417. (1) The Court or a Judge may by order direct that the Registrar or any Land Administrator to do all such things as may be necessary to give effect to any judgment or order given or made in any proceedings relating to land, and it shall be the duty of the Registrar or Land Administrator to comply with the order forthwith.

(2) Where, pursuant to any order made by virtue of this section, the Registrar or any Land Administrator:

(a) cancel any instrument relating to land, or any memorial or other entry on any such instrument; or

(b) makes any other amendment of, or addition to, any such instrument,

he shall note thereon the reason for the cancellation, amendment or addition, and the date thereof, and shall authenticate the same by his signature and seal.

(3) Where the Registrar or Land Administrator takes action under this section in respect of any land or any share or interest therein, he shall cause notice of this action to be served upon any person or body having a claim protected by caveat affecting the land, share or interest.

[13] Dalam kes *Tan Soo Bing & Ors v. Tan Kooi Fook* [1997] 1 CLJ 556; [1996] 3 MLJ 547, perkataan "to any judgment or order given or made in any proceedings relating to land" telah dikupas oleh Wan Adnan HMP dalam menyampaikan keputusan Mahkamah Persekutuan menyatakan di ms. 562 dan 565 (CLJ); 554 dan 557 (MLJ):

These words limit the power of the court to give directions to the registrar. The court can only give directions to the registrar if such directions are necessary to give effect to any judgment or order of the court. There must first be a final judgment or order of the court. Then only, in order to give effect to such judgment or order, the court can give directions to the registrar.

We agree that the aggrieved party is not without remedy. But his remedy is to appeal against the refusal of the registrar to the court under section 418 of the Code. In our view, the aggrieved party cannot disregard the appeal provision under s. 418 and go

to the High Court for an order that the registrar enter a registrar's caveat. The court can only direct the registrar to enter the registrar's caveat if the court does not agree with the decision of the registrar when exercising the appellate jurisdiction under s. 418 of the Code.

Mengupas lanjut keputusan ini, Judith Sihombing di ms. 928 merumuskan bahawa "Thus s. 417 cannot be used as an alternative to s. 418; and the starting point for the operation of s. 417 is that there is an existing court order or judgment." Seterusnya, di ms. 557 beliau berkata "Wan Adnan FCJ, in delivering the judgment of the court, referred to the necessity for finality in the judgment or order; further an order directing the Registrar to enter the Registrar's caveat is not a judgment or order pursuant to s. 417 because that judgment or order 'must be an earlier final order of the court (at p. 558)."

[14] Kes *Sungei Biak Tin Mines Ltd v. Saw Choo Theng & Anor (No 2)* [1970] 1 LNS 150; [1970] 2 MLJ 226, *Mosbert Berhad (In Liquidation) v. Stella D'cruz* [1985] 1 LNS 47; [1985] 2 MLJ 446 dan *Woon Kim Poh v. Sa'amah Hj Kasim* [1986] 1 LNS 45; [1987] 1 MLJ 400 menunjukkan adanya perintah atau penghakiman terdahulu yang baginya suatu perintah dibuat di bawah s. 417 KTN. Mengguna pakai prinsip dalam kes *Tan Soo Bing v. Tan Kooi Fook*, adalah jelas bahawa permohonan ini mesti ditolak. Tidak ada suatu perintah atau penghakiman muktamad mahkamah yang terdahulu yang dikemukakan kepada mahkamah ini yang baginya suatu perintah perlu dibuat di bawah s. 417 KTN. Apa yang dibuat oleh pemohon adalah menggunakan peruntukan s. 417 KTN untuk mendapatkan perintah seperti dipohon dalamnya. Permohonan ini mestilah ditolak.

[15] Jika sekalipun diandaikan mahkamah ini boleh mempertimbangkan permohonan ini, adalah tidak dipertikaikan bahawa setakat tarikh pendengaran permohonan, tidak ada permohonan menurut s. 204C KTN yang telah dikemukakan untuk mendapatkan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri ('PBN'). Peguam cara pemohon yang bijaksana menyatakan bahawa permohonan tidak dikemukakan kerana tidak terdapatnya keizinan bertulis yang diperlukan. Adalah jelas kepada saya bahawa keizinan bertulis yang diperlukan tidak langsung diperoleh kerana pemohon tidak langsung mengambil apa-apa langkah atau membuat apa-apa percubaan selepas tahun 2002 untuk mendapatkan keizinan bertulis yang berkenaan. Dalam keadaan yang wujud, saya berpandangan tidak timbul keadaan "chicken and egg", mana yang datang dahulu, seperti yang

dihujahkan oleh hujahan peguam cara plaintif yang bijaksana. Hujahan itu pada pandangan saya diketengahkan kerana pemohon berhasrat menyingkatkan proses yang ditetapkan oleh statut, semata-mata bagi memudahkan urusannya kerana pengalaman lama yang telah dilaluinya dan permohonan ini dikemukakan semata-mata kerana pemohon khuatir akan mengalami pengalaman lama itu sekali lagi. Dalam keadaan yang wujud, saya percaya pemohon memahami kesan dan risiko yang bakal dihadapinya.

[16] Terdapat had dan sekatan yang dikenakan ke atas pemakaian s. 417 seperti yang digariskan dalam kes *T Damodaran v. Choe Kuan Him* [1979] 1 LNS 107; [1979] 2 MLJ 267. Judith Sihombing dalam buku beliau ... di ms ... membuat komentari yang berikut tentang had dan sekatan itu:

> One limitation or restriction on the direction which may be made, regardless of the underlying action is that as described by the Privy Council (*Damodaran v. Choe Kuan Him* [1979] 2 MLJ 267) where it was held that s. 417:
>
> > ... does not authorise the court to direct the Registrar to make on the register entries of a kind for which no express provision is made by the National Land Code and which are inconsistent with the whole scheme of the Act:
>
> Thus s. 417 requires the underlying action to relate to land, and any direction to conform to the provisions of the Code.

[17] Saya bersetuju dengan hujahan Peguam Kanan Persekutuan bahawa pendaftar tidak mempunyai kuasa untuk meminda, meninggalkan atau memotong apa-apa bebanan atas suatu hakmilik melainkan jika pindaan, peninggalan atau pemotongan itu diluluskan oleh PBN. PBN pula hanya boleh berbuat demikian jika mendapat keizinan pihak-pihak yang berkepentingan. Kehendak keizinan bertulis diperuntukkan secara khusus dalam s. 204C KTN dan s. 9 Akta 318 dan ia bertujuan untuk melindungi kepentingan mereka yang daripadanya keizinan bertulis itu diperlukan. Arahan yang dipohon tidak berkemungkinan dapat diberikan kerana bertentangan dengan peruntukan KTN.